

## **STADT VIERNHEIM**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAU- UNGSPLAN NR. 231-12 „LEBENSMIT- TELDISCOUNTMARKT HEIDELBER- GER STRASSE / LADENBURGER STRASSE“**

## **BEGRÜNDUNG VORENTWURF**

**SEPTEMBER 2017**

## INHALT

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsplan	7
4.2	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	9
<b>5</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Planungskonzeption des Vorhabenträgers	11
7.1.1	Zielsetzungen der Fa. LIDL	11
7.1.2	Umfang des Vorhabens	12
7.1.3	Sortimentsstruktur	13
7.2	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan	14
7.2.1	Umfang der Änderungen im Bebauungsplan	14
7.2.2	Art der baulichen Nutzung	14
7.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	16
7.2.5	Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen	16
7.2.6	Grünordnerische Festsetzungen	16
7.2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
7.4	Verkehrerschließung	18
7.5	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	18
7.6	Artenschutz	19
7.7	Immissionsschutz	20
7.8	Ver- und Entsorgung	21

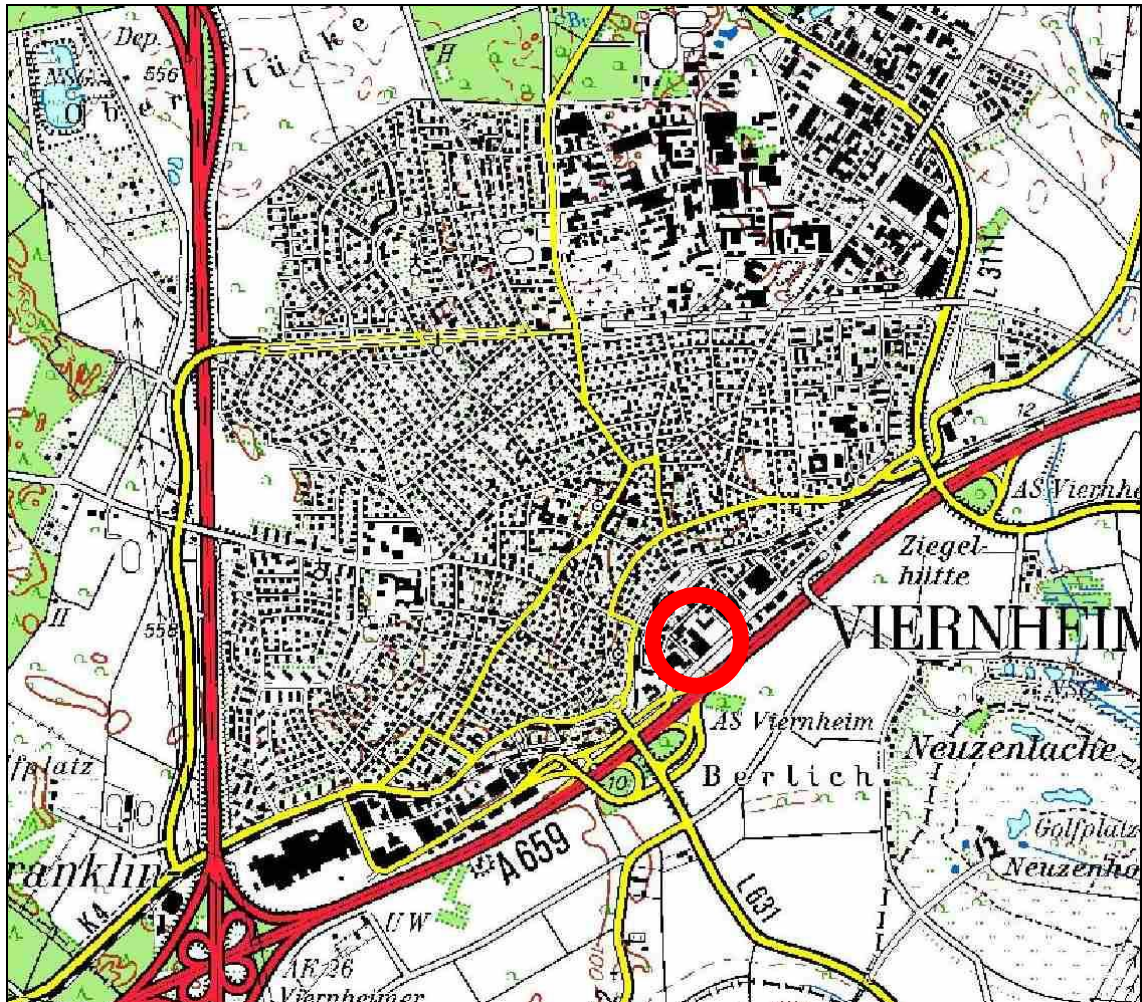
7.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel</b>	<b>23</b>
8.1	Räumlicher Einzugsbereich	23
8.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
8.3	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich	23
8.4	Umsatzherkunft	24
8.5	Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung auf andere Anbieter und Versorgungsstandorte	25
8.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	26
<b>9</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>29</b>

**Anlage:**

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG)

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet zwischen der Trasse der OEG und der Autobahn A 659 nördlich der Heidelberger Straße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- im Nordosten  
durch die südwestliche Grenze der Flurstücke Flur 8, Nr. 199/1 und 199/2 (Ilvesheimer Weg)
- im Südosten  
durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks Flur 8, Nr. 211 (Heidelberger Straße)
- im Südwesten  
durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke Flur 8, Nr. 94/1 (Ladenburger Straße)

- ger Straße), 206 und 207
- im Nordwesten
- durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Flur 8, Nr. 204/1, 202/1 und 201.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 8 die Flurstücke Nr. 206, 207, 208, 209 und 210 und weist eine Größe von ca. 8.300 m<sup>2</sup> auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **2 Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Die Fa. LIDL betreibt auf dem Flurstück 210, Heidelberger Straße 42, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. LIDL einen Neubau des Markts am bisherigen Standort an. Durch die mit dem Neubau verbundene Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 980 m<sup>2</sup> auf 1.280 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Zielsetzung der Fa. LIDL ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 231 „Hinter den Zäunen“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da ein Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nicht in einem – wie bislang festgesetzten - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig ist. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen

bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Zugleich unterstützt die Stadt die Absicht, den Markt durch breitere Gänge und niedrigere Regale sowie eine Kundentoilette generationenfreundlicher auszubilden. Die Planungen der Fa. LIDL decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen. Planerische Zielsetzungen der Stadt Viernheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung
- die langfristige Sicherung einer gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilten und für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren örtlichen Nahversorgung in Viernheim
- ein Schutz der innerstädtischen Versorgungsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten durch eine Konzentration des zulässigen Angebots auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

### **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

## **4 Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen (2000) führt in seinem Kapitel IV "Siedlungsstruktur" die Ziele für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen auf. Als zentraler Grundsatz wird hier genannt:

*„Die verbrauchernahe Versorgung muss – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“ (LEP, 2000, Punkt 4.1.2).*

Als weitere wichtige Regelungen sind das Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot, das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigerungsverbot zu beachten. Dazu führt der Landesentwicklungsplan Hessen (2000) näher aus:

#### **Zentralitätsgebot:**

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

#### **Kongruenzgebot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

#### **Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:**

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte) können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integ-

rationsgebot)

„Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte, Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

**Beeinträchtungsverbot:**

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans in Kapitel 7.7 dargelegt.

**4.2 Regionalplan Südhessen 2010**

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17. Oktober 2011 ist der Bereich des Planungsgebiets als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Die Fläche ist im Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des Regionalplans nicht als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand dargestellt. Das Planungsgebiet grenzt jedoch unmittelbar an einen im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen "Ergänzungsstandort" an, liegt selbst aber außerhalb.

Gemäß den im Regionalplan Südhessen verankerten Grundsätzen der Raumordnung sind die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale



Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Weiterhin ist im Regionalplan Südhessen geregelt, dass regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den – u.a. auch für Viernheim gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln sind. In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.

Beide Zielsetzungen beziehen sich auf die Ansiedlung von Betrieben. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine bestandorientierte Erweiterung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Einhaltung der Vorgaben des Regionalplans wird in Kapitel 7.7 dargelegt.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Da die vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche zu einer Großflächigkeit des Marktes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO führt, kann im Bebauungsplan nicht mehr an der Festsetzung eines Gewerbegebietes festgehalten werden. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

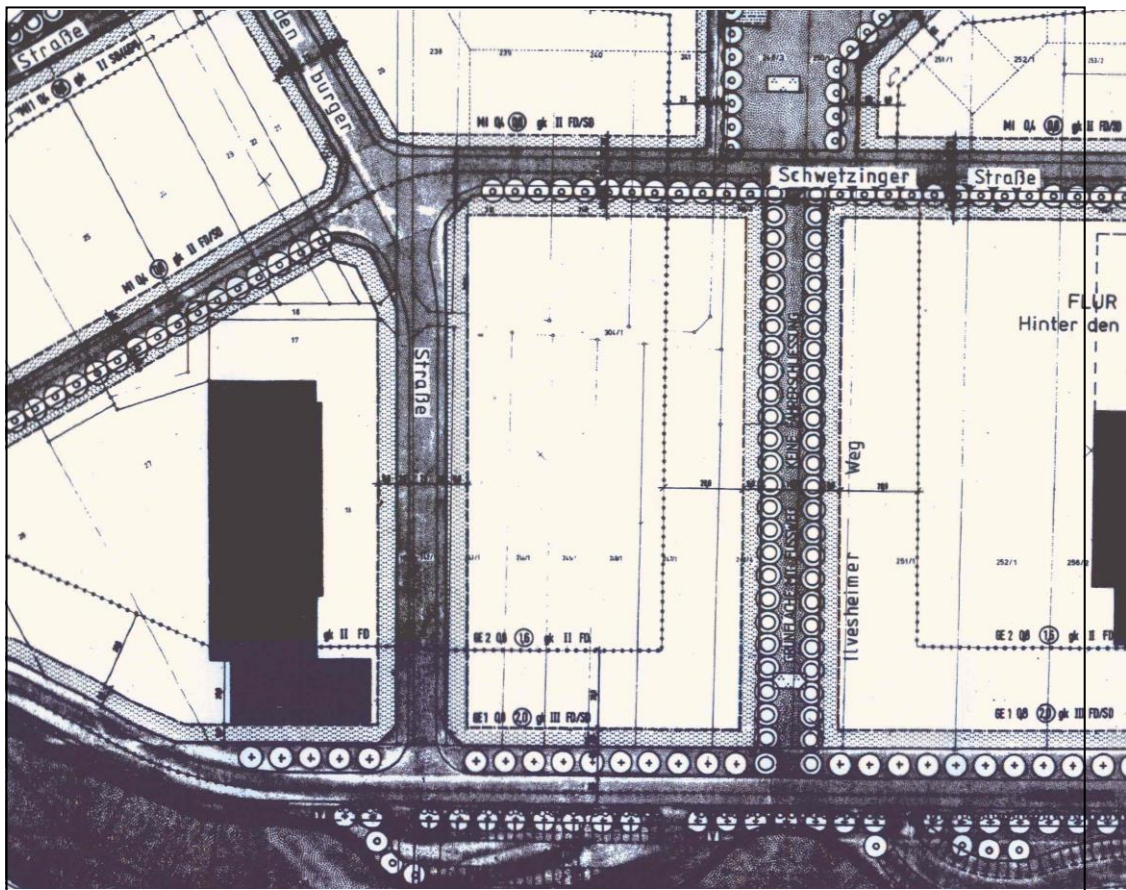
Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

#### **4.4 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet**

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231 „Hinter den Zäunen“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003.

Dieser trifft für das Planungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet. Entlang der Heidelberger Straße und des Ilvesheimer Wegs sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Produktionsbetriebe, Tankstellen, Spielotheken und Nachtlokale unzulässig. Auf den sonstigen Flächen sind nur Lagerhäuser, Lagerplätze, Spielotheken und Nachtlokale unzulässig  
Einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind nicht getroffen.
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8, GFZ entlang der Heidelberger Straße und des Ilvesheimer Wegs: 2,0, ansonsten 1,6  
Entlang der Heidelberger Straße und des Ilvesheimer Wegs: max. III Vollgeschose mit einer Traufhöhe von max. 11 m, ansonsten max. II Vollgeschose mit einer Traufhöhe von max. 7,50 m Höhe
- Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst annähernd die gesamten Baugrundstücke mit Ausnahme schmaler Randstreifen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 231 „Hinter den Zäunen“ in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003

## **5 Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die bestehende Nutzung des Planungsgebiets durch einen Nahversorgungsmarkt. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

## **6 Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet wird derzeit bereits durch einen Einzelhandelsmarkt der Fa. LIDL mit seinen angegliederten Stellplätzen genutzt. Weiterhin sind Richtung Heidelberger Straße zwei weitere Einzelhandelsnutzungen in Form eines Brautmoden- und eines Bettwarengeschäfts vorhanden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist jeweils sehr hoch. Grünflächen sind nur in Form kleiner Randgrünstreifen und insgesamt 16 Einzelbäumen in kleinen Pflanzbeeten zwischen den Stellplätzen vorhanden.

## **7 Planung**

### **7.1 Planungskonzeption des Vorhabenträgers**

#### **7.1.1 Zielsetzungen der Fa. LIDL**

Der von der Fa. LIDL betriebene Einkaufsmarkt auf dem Flurstück 210, Heidelberger Straße 42, soll abgebrochen und durch einen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche ersetzt werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

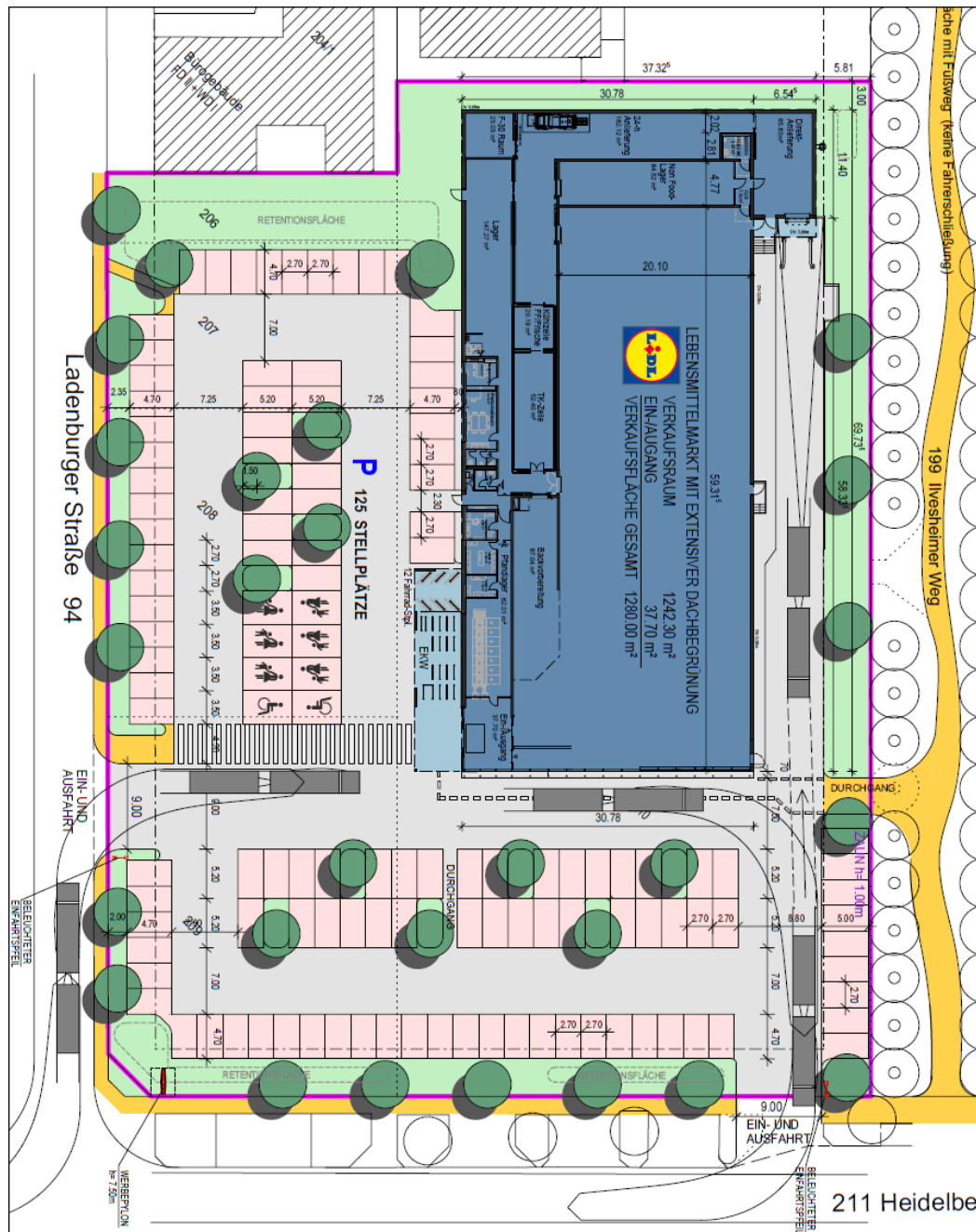
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation, breitere Gänge und niedrigere Regale sowie durch eine Kundentoilette.
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren.

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Viernheim.

### 7.1.2 Umfang des Vorhabens

Die derzeitige Verkaufsfläche des Lidl-Marktes an der Heidelberger Straße beträgt 980 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Erweiterung soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.280 m<sup>2</sup> (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden.

Der Flächenzuwachs geht insbesondere in breiteren Gängen, einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf.



Lageplan des geplanten Neubaus

Das bestehende Gebäude von LIDL sowie die westlich angrenzenden Firmen Dänisches Bettenlager und Kalla Brautmoden werden ebenfalls abgerissen. Der geplante Neubau soll am selben Standort des aktuellen Gebäudes von LIDL errichtet werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	980 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	+ 300 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	1.520 m <sup>2</sup>	2.240 m <sup>2</sup>	+ 720 m <sup>2</sup>
Stellplatzzahl	98 St.	130 St.	+ 32

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.

### 7.1.3 Sortimentsstruktur

Bei dem Lidl-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. LIDL wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit dem geplanten vergrößerten Neubau des Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei LIDL eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Vergrößerung zu sehen.

## **7.2 Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan**

### **7.2.1 Umfang der Änderungen im Bebauungsplan**

Durch die Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt somit für seinen Geltungsbereich das geltende Planungsrecht abschließend wieder.

### **7.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Viernheim zur Sicherung der Nahversorgung in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung der konkret geplanten Nutzung anstelle eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Zugelassen wird ein der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Viernheim dienender Einzelhandelsmarkt insbesondere für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel sowie Schnittblumen). Zulässig sind neben dem Hauptsortiment Lebensmittel somit auch sonstige nahversorgungsrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel zulässig. Die Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente wird jedoch begrenzt (siehe unten).

Mit der konkreten Festsetzung der zulässigen Nutzung kann auf die Festsetzung einer Gebietsart gemäß BauNVO verzichtet werden. Eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet ist nicht notwendig, da sich die Planung gemäß den in Kapitel 8 dargelegten Ergebnissen der zur Planung erstellten Auswirkungsanalyse nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken wird. Der geplante erweiterte Markt ist damit nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zwingend sondergebietspflichtig. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt nicht, da dann die für einen der örtlichen Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarkt sehr gut geeignete Fläche auch anderweitig gewerblich genutzt werden könnte.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit 1.280 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses Maß entspricht der Konzernvorgabe für künftige Marktstandorte. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche berücksichtigt dabei zugleich das Ergebnis der in Kapitel 8 dargelegten Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen hinsichtlich der Auswirkungen auf die örtliche Nahversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche in Viernheim und in den Nachbarkommunen.

Eine abschließende städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung einer Verkaufsfläche in dieser Größenordnung ist zwar nicht gegeben; es besteht jedoch zugleich auch keine städtebauliche Erforderlichkeit, die Verkaufsfläche auf ein ge-

ringeres Maß zu begrenzen und den Betreiber somit zu einer Abweichung von seiner Standardlösung für künftige Marktstandorte zu zwingen.

Lediglich in Bezug auf die Randsortimente wird ein städtebaulicher Regulierungsbedarf gesehen. Um nachteilige Auswirkungen auf den kleinteilig strukturierten Facheinzelhandel in der Innenstadt von Viernheim zu begrenzen, erfolgt daher ergänzend zur Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche eine Begrenzung der Verkaufsfläche der über die unmittelbare Nahversorgung hinausgehenden Sortimente. Die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die im Regionalplan Südhessen als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen) eingestufted Warengruppen hinausgehen, wird daher auf ca. 15 % (200 m<sup>2</sup>) der zulässigen Verkaufsfläche fixiert. Aufgrund der besonderen Zentrenrelevanz der im Regionalplan Südhessen ebenfalls als „Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf“ eingestufted Sortimente "Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf" werden diese zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen im Innenstadtbereich - über die Vorgaben des Regionalplans Südhessen hinaus – ebenfalls den sonstigen Sortimenten zugerechnet.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche) ist nicht erforderlich, da eine missbräuchliche Ausnutzung des Baurechts durch mehrere Märkte auf dem Grundstück, die jeweils für sich die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsflächen in Anspruch nehmen könnten, durch eine Begrenzung auf nur einen zulässigen Markt verhindert wird.

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **7.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird statt der bisherigen GRZ von 0,8 künftig eine GRZ von 0,85 zugelassen. Somit ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes rechnerisch eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks um 0,05 bzw. ca. 410 m<sup>2</sup>. Im Bestand ist der bislang zulässige Versiegelungsgrad bereits deutlich überschritten, so dass tatsächlich keine Mehrversiegelung eintritt.

Die rechtliche Zulassung eines erhöhten Versiegelungsgrads ist gerechtfertigt, da über die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung (siehe Kapitel 7.5) eine unmittelbare Kompensation erfolgt. Zudem wird die Festsetzung zur GRZ um eine Festsetzung zur Geschossfläche ergänzt. Diese wird mit maximal 2.400 m<sup>2</sup> entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen für Lager- oder sonstige innerbetrieblichen Räume angemessen aufgerundet – festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nicht vollständig für Gebäude genutzt werden kann.

Ergänzend wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass die festgesetzte GRZ auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, umfasst.

Weiterhin wird geregelt, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das gesamte Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche maßgebend ist. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die sich ansonsten aus der Festsetzung von privaten Grünflächen in den Randbereichen zu den öffentlichen Straßen ergeben würde, vermieden werden.

Die Erforderlichkeit für eine Begrenzung der Gebäudehöhe wird nicht gesehen, da sich die Außenkubatur des geplanten Gebäudes aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, sowie insbesondere im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reichen aus, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

#### **7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng an das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung, hier speziell an die maximal zulässige Geschossfläche, angebunden und daher auf den nordöstlichen Teil des Grundstücks begrenzt.

Die Festsetzung zur Bauweise entfällt, da hierfür angesichts der engen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Erforderlichkeit mehr besteht.

#### **7.2.5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen**

Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Damit soll insbesondere die Realisierung einer Einkaufswagenbox planungsrechtlich ermöglicht werden.

Garagen werden – wie bislang – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

#### **7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen, jedoch teilweise redaktionell neu gefasst und in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschoben bzw. unmittelbar als private Grünflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim wird künftig je 5 statt je 6 Stellplätze ein Baum gefordert.

Um eine zeitnah wirksame und dauerhafte Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen zu gewährleisten, wird für die Baumpflanzungen eine Mindestqualität von 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Die Gehölze sind dauer-



haft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

Die Begrünungspflicht mit Gehölzen wird auf die Flächen beschränkt, die nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung, dass Dachflächen – mit Ausnahme der Dachüberstände und technischer Aufbauten – zu begrünen sind. Damit wird zum einen die rechnerisch zulässige Mehrversiegelung kompensiert und zugleich die nachteilige Wirkung des hohen Versiegelungsgrads in Hinblick auf das Klima und den Wasserhaushalt gegenüber dem heutigen tatsächlichen Bestand deutlich gemindert.

Weiterhin wird zur Vermeidung nachteilige Auswirkungen auf Insekten neu geregelt, dass für Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zur Anwendung kommen dürfen.

### **7.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Über die dargestellten grünordnerischen Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,3 bedeutet, dass entweder 30 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 30 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenspflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen beschränkt.

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eng begrenzt. Es ist ausschließlich Eigenwerbung zulässig, wobei je Zufahrt die Zahl der freistehenden Anlagen der Außenwerbung auf jeweils eine begrenzt wird. Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Firsthöhe bzw. unterhalb der Dachkante zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Die Erforderlichkeit für einen Erlass weitergehender bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen. Die Regelungen im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie insbesondere im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan reichen aus, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

#### **7.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Marktes erfolgt künftig durch zwei Zufahrten von der Ladenburger Straße und von der Heidelberger Straße. Mit der Ergänzung einer Zufahrt von der Ladenburger Straße wird der Markt deutlich besser als bislang zur angrenzenden Wohnbebauung hin orientiert.

Das bestehende Erschließungsstraßennetz ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Ausbauerfordernisse an den öffentlichen Straße ergeben sich nur in den unmittelbaren Zufahrtbereichen. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten. Dementsprechend entsteht auch für die Stadt kein Erschließungsaufwand.

#### **7.5 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, die der Begründung als Anhang beigefügt ist, verwiesen.

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der zulässigen Flächennutzungen gegenüber dem bisherigen Baurecht bzw. dem Bestand:

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Künftiger Bebauungsplan	Bestand	Planung
Gebäudefläche	6.640 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	3.070 m <sup>2</sup>	2.240 m <sup>2</sup>
Zufahrten, Stellplätze		4.650 m <sup>2</sup>	4.750 m <sup>2</sup>	4.760 m <sup>2</sup>
Unversiegelte Flächen	1.660 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>
Summe	8.300 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>

Wie in Kapitel 7.2.2 dargestellt, ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Baurecht eine Erhöhung der zulässigen Versiegelung um ca. 410 m<sup>2</sup>.

Gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand kommt es durch die vorgesehene Umstrukturierung der Stellplatzanlage und dem Abbruch von zwei Gebäuden zu einer verringerten Versiegelung von 820 m<sup>2</sup>. Allerdings werden die bestehenden 15 vorhandenen Bäume durch 25 Neupflanzungen ersetzt.

Somit sind durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

## 7.6 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Vom vorhandenen Baumbestand ist die Rodung von ca. 15 Bäumen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Spitzahorn und Platanen mit einem Alter von ca. 20 Jahren, wobei nur ein Teil der Bäume als ausreichend vital eingestuft werden kann. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden.

Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

## **7.7 Immissionsschutz**

### **Gewerbelärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes werden die in Hinblick auf Gewerbelärm maßgebenden Punkte wie Verkehrsaufkommen, Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten allenfalls geringfügig verändert. Insofern ist davon auszugehen, dass an der derzeitigen Immissionssituation im Umfeld keine nachteilige Veränderung eintreten wird.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, da die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermei-

den, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, kann die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

### **Verkehrslärm**

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsimmissionsbelastung durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Da durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, ergibt sich auch keine relevante Veränderung der Luftschadstoffsituation.

### **Schädliche Bodenveränderungen / Grundwasserschäden**

Angaben über Eintragungen in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bezüglich von Hinweisen auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden werden nach Mitteilung durch die zuständige Behörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ergänzt.

## **7.8 Ver- und Entsorgung**

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Das Niederschlagswasser soll künftig durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung zurückgehalten und – soweit bodenschutzrechtlich und angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Weitergehende Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser im Bebauungsplan werden nicht als erforderlich angesehen, zumal mit der Bodenfunktionszahl ein Anreiz zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge gegeben ist. Es wird jedoch ergänzend auf die Bestimmungen in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen, nach denen nichtschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden ist.

## **7.9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal im Umfeld weiterer Gewerbe- sowie gemischt genutzter Bauten sowie von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die bestehenden Gebäude sind bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Viernheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegen stehen.

## 8 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch den Neubau eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Heidelberger Straße in Viernheim. Das Gutachten wurde von CIMA Beratung + Management GmbH in Stuttgart im November 2016 erstellt.

### 8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes an der Heidelberger Straße beschränkt sich laut der CIMA-Auswirkungsanalyse auf die Stadt Viernheim, hier jedoch auf das gesamte Stadtgebiet.

Eine größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist laut CIMA aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Mannheim und der ausgeprägten Wettbewerbssituation in den angrenzenden Kommunen nicht zu erwarten. Somit ist von keiner nennenswerten überörtliche Marktausstrahlung zu erwarten, lediglich eine gesamtstädtische Ausstrahlung.

Die Umsätze von außerhalb Viernheims werden laut CIMA den Charakter von sogenannten „Streuumsätzen“ aufweisen.

### 8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der CIMA beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich in Viernheim ca. 73,3 Mio. €.

### 8.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die CIMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet durch den bestehenden Markt erzielt werden, bestimmt.

Marktzone Daten	Einzugsgebiet Stadt Viernheim	Umsatz von außerhalb der Stadt Viernheim	Ist-Umsatz (Food)
Kaufkraft (Food)	73,3 Mio. €	--	---
derzeitiger Marktanteil	6 - 7 %	--	---
<b>Umsatz Food</b>	<b>4,5 Mio. €</b>	<b>0,4 Mio. €</b>	<b>4,9 Mio. €</b>
Umsatz durch Non-Food Sortimente (20 % des Gesamtumsatzes)			1,2 Mio. €
<b>Gesamtumsatz</b>			<b>6,1 Mio. €</b>

Marktaberschöpfungsquoten des bestehenden LIDL-Markts im Lebensmittel-Bereich. Aus CIMA, November 2016, S. 22

Für den erweiterten Markt müssten bei einer unveränderten Flächenleistung die nachfolgenden Marktanteile zum Erreichen des Prognoseumsatzes erzielt werden:

Marktzone			
Daten	Kerneinzugsgebiet	Umsatz von außerhalb des Kerneinzugsgebietes	Prognose-Umsatz (Food)
Kaufkraft (Food)	73,3 Mio. €	--	---
künftiger Marktanteil	7,5 - 8,0 %	--	---
<b>Umsatz Food</b>	<b>5,8 Mio. €</b>	<b>0,5 Mio. €</b>	<b>6,3 Mio. €</b>
Umsatz durch Non-Food Sortimente (20 % des Gesamtumsatzes)			1,6 Mio. €
<b>Gesamtumsatz</b>			<b>7,9 Mio. €</b>

Marktabschöpfungsquoten des erweiterten LIDL-Markts im Lebensmittel-Bereich. Aus CIMA, November 2016, S. 23

Es wird somit künftig ein Marktanteil von 7,5 – 8,0 % erforderlich, um den rechnerischen Prognoseumsatz zu erreichen.

#### 8.4 Umsatzherkunft

Der künftig erweiterte LIDL-Markt wird einen Umsatz von 6,3 Mio. € im Lebensmittelsortiment generieren. 4,9 Mio. € werden aus dem Bestandmarkt übertragen; 0,1 Mio. € werden laut CIMA durch höhere Streuumsätze generiert. Gegenüber den Wettbewerbern im räumlichen Einzugsgebiet werden somit 1,3 Mio. € umverteilt.

In der räumlichen Differenzierung nach Standortlagen kann laut CIMA von folgenden Umsatzumverteilungen ausgegangen werden:

	Umsatz in Mio. €	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. €	Umverteilungsquoten
ZVB Stadtzentrum	7,6	0,1	ca. 1,3 %
weitere ZVBs + integrierte Nahversorgungslagen <sup>10</sup>	18,0	0,3	ca. 1,7 %
sonstiges Stadtgebiet	45,3	0,9	ca. 2,0 %
<b>Stadt Viernheim gesamt</b>	<b>70,9</b>	<b>1,3</b>	<b>ca. 1,8 %</b>

Rechnerische Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Bestand nach Standortlagen. Aus CIMA, November 2016, S. 22



## **8.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung auf andere Anbieter und Versorgungsstandorte**

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

### **Auswirkungen auf Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Viernheim**

Gegenüber den Bestandsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum sind Umsatzumverteilungen von ca. 1,3 % zu erwarten. Die Lebensmittelmärkte der Fa. Treff 3000 (mittlerweile geschlossen) und der Fa. Penny übernehmen vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadt und der angrenzenden Wohngebiete und weisen somit eine unterschiedliche Zielgruppe als der Lidl-Markt in der Heidelberger Straße auf, so dass nur geringe Umsatzumverteilungen anzunehmen sind.

Für die sonstigen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Stadtzentrums (Lebensmittelhandwerk, Obst + Gemüse) sind laut CIMA keine spürbaren Umsatzumverteilungen anzunehmen.

### **Auswirkungen auf Anbieter in den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen bzw. den integrierten Nahversorgungslagen in Viernheim**

Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Betrieben in den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen bzw. den integrierten Nahversorgungslagen belaufen sich laut CIMA auf ca. 1,7 %. Die Umverteilungen werden vorrangig gegenüber den betriebstypengleichen Anbieter der Fa. Penny (ZVB Bannholzgraben) sowie der Fa. Netto (Mannheimer Straße) wirksam. Für die übrigen Betriebe im ZVB Bannholzgraben (Fa. Rewe) sowie an der Mannheimer Straße (Fa. Mix Markt) bzw. Beethovenstraße (Fa. Knupfer) sind nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten.

### **Auswirkungen auf Anbieter im sonstigen Stadtgebiet von Viernheim**

Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Betrieben im sonstigen Stadtgebiet belaufen sich auf ca. 2 %, welches zwar die höchste Umverteilungsquote im Stadtgebiet darstellt, aber dennoch auf einem sehr niedrigen Niveau liegt. Die Umsatzumverteilungen wirken sich im sonstigen Stadtgebiet vorrangig gegenüber den betriebstypengleichen Anbietern der Fa. Aldi am Standort Heidelberger Straße sowie am Standort Rhein-Neckar-Zentrum aus.

Aufgrund der räumlichen Distanz oder einer unterschiedlichen Zielgruppenausrichtung werden die übrigen Betriebe wie z.B. die Fa. Edeka, die Fa. Alnatura oder Fa. Penny am Standort „Wiesenstraße“ weniger stark von den Umsatzumverteilungen betroffen sein.

### **Umsatzumverteilungen gegenüber umliegenden Kommunen**

Unter Berücksichtigung des geringen Umsatzanteils des Lidl-Marktes von außerhalb der Stadt Viernheim und der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in den umliegenden Kommunen, können negative städtebauliche Auswirkungen auf Anbieter in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden.

### **8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung**

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die CIMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

#### **Zentralitätsgebot**

**Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2:** *„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Die CIMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Die Stadt Viernheim ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit grundsätzlich zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen. Eine Verletzung des Konzentrationsgebotes ist nicht gegeben.“* (CIMA, November 2016, S. 31)

#### **Kongruenzgebot**

**Regionalplan Südhessen, Z3.4.3-2:** *„Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“*

Die CIMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Das Marktgebiet des Lidl-Marktes wird auch nach dem Neubau mit einer vergrößerten Verkaufsfläche nicht nennenswert verändern und sich in erster Linie auf die Stadt Viernheim beschränken. Der Umsatzanteil von außerhalb der Stadt Viern-“*

*heim wird auch nach einer Verkaufsflächenerweiterung den Charakter von sogenannten Streuumsätzen aufweisen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist nicht gegeben.“ (CIMA, November 2016, S. 31).*

### **Beeinträchtigungsverbot**

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2:** *„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.“*

Die CIMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten, welche im Falle der Erweiterung des Lidl-Marktes gegenüber den Bestandsbetrieben in der Stadt Viernheim ausgelöst werden, belaufen sich für die Gesamtstadt Viernheim auf ca. 2 %. Sowohl gegenüber den Bestandsbetrieben in der Gesamtstadt Viernheim wie auch gegenüber den Bestandsbetrieben in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen sowie in den integrierten Nahversorgungslagen liegen die Umverteilungseffekte deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.*

*Sowohl für die Stadt Viernheim selbst als auch für die umliegenden Kommunen können negative städtebauliche Auswirkungen bzw. negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes durch das Planvorhaben liegt nicht vor.“*

(CIMA, November 2016, S. 27f).

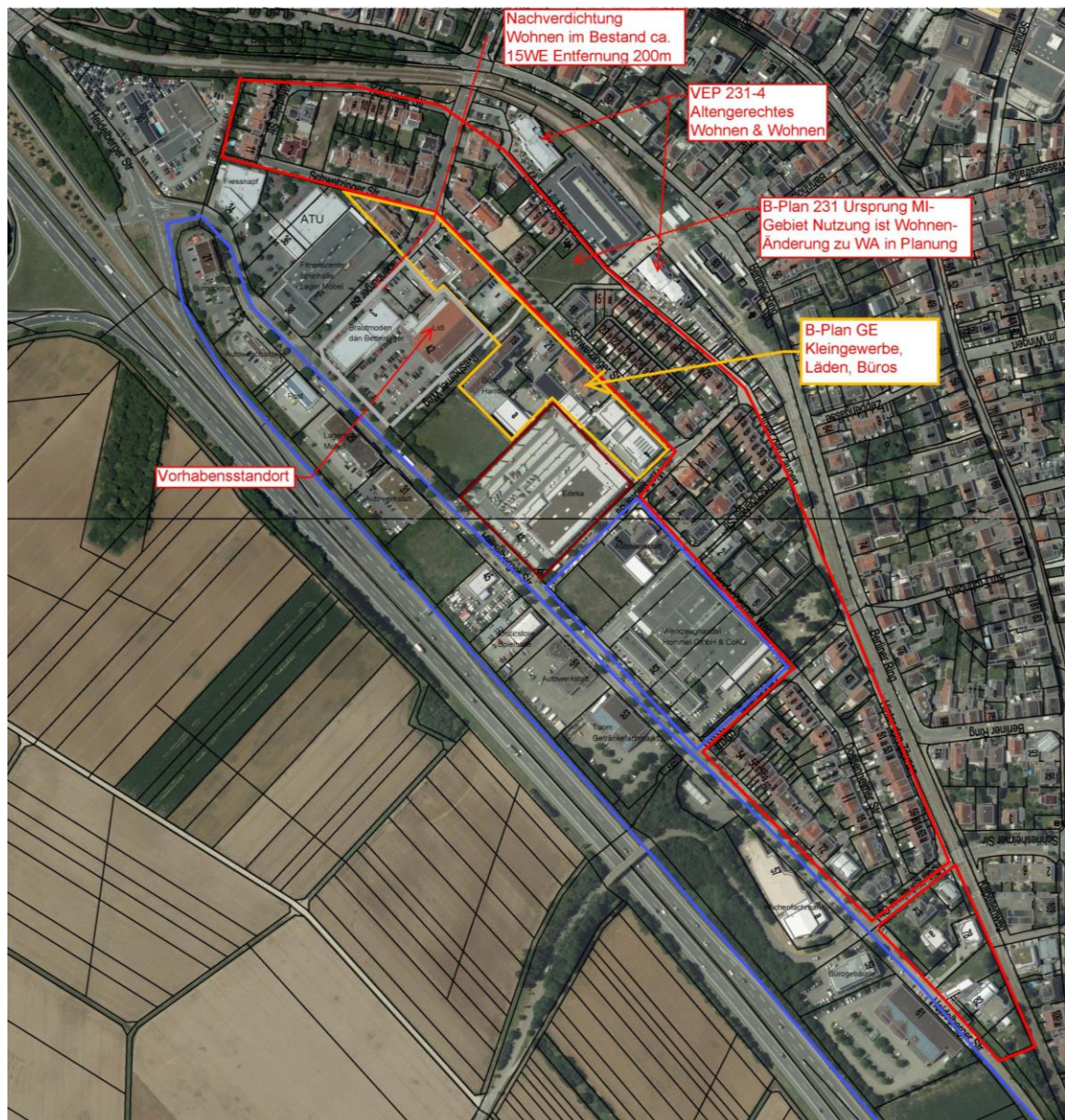
### **Integrationsgebot**

**Regionalplan Südhessen: Z3.4.3-2:** *„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

Die CIMA bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Zur Einordnung des Integrationsgebotes ist zu beachten, dass der Standort des Lidl-Marktes im Ergänzungsstandort „Heidelberger Straße Ost (Gewerbegebiet 4)“ verortet ist, in dem nach den Eckpunkten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Viernheim für Bestandsbetriebe moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen möglich sind.“ (CIMA, November 2016, S. 31).*

Über die Bewertung der CIMA hinaus ist darauf hinzuweisen, dass eine enge funktionale Verbindung mit dem östlichen Rand der Wohnbebauung der Viernheimer Innenstadt gegeben ist. Östlich der OEG-Trasse hat sich in den vergangenen Jahren eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung durch eine Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots in altengerechtes und sonstiges Wohnen sowie durch eine benachbarte Nachverdichtung ergeben. Der im Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ ausgewiesene Mischgebietsstreifen wird zudem vorrangig wohnbaulich genutzt.



Nutzungsstrukturen im Umfeld des Vorhabenstandorts

Die Vorgabe der grundsätzlichen Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV erfüllt das Vorhaben ebenfalls.

## **9 Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Viernheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Viernheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Hierzu gehören unter anderem eine Bindung an den Betrieb eines LIDL-Discountmarkts. Ebenso werden Regelungen zur Kostentragung für die Anpassung der Heidelberger Straße und der Ladenburger Straße im Zufahrtbereich getroffen.

## **10 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Viernheim, den